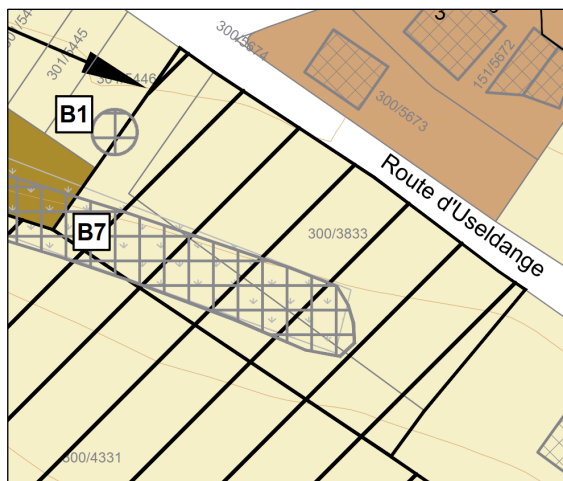


1.4. SCHEMA DIRECTEUR V6a – « AM KREUZBERG »

➤ **Superficie brute du terrain concerné : 0,34 ha**

➤ **Données structurantes du PAG**



Zone de base	Zone d'habitation 1 / HAB-1
Part de la surface brute à dédier au logement	90% min.
Degré d'utilisation du sol	Maximum
Densité de logement (DL)	15
Nombre de logements	5
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)	0.55
Surface construite brute (m²)	1 873
Coefficient d'occupation du sol (COS)	0.30
Coefficient de scellement du sol (CSS)	0.35

IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET DES LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

➤ Enjeu urbanistique

Développement d'une zone non urbanisée et lacunaire, occupée par une prairie. La zone de projet est située le long du CR 305 « Route d'Useldange » au sud du centre de la localité.

➤ Lignes directrices majeures

- Assurer la continuité du tissu bâti le long de la voirie et l'intégration des constructions projetées ;
- Garantir les interfaces avec le tissu bâti existant : implantations, gabarit, orientations, espace-rue ;
- Aménager la zone dans le respect de la topographie et du paysage ;
- Maintien si possible de la végétation existante présente au sud ;
- Réflexion du concept d'aménagement par rapport à la zone V6-2 située au sud de la zone de projet concernée.

CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN



Esquisse d'aménagement à titre indicatif – TR Engineering 2021

➤ Contexte

La zone concernée se trouve au sud du centre du village, au lieu-dit « Am Kreuzberg ». L'environnement urbain immédiat est caractérisé par la présence de maisons unifamiliales implantées le long des rues voisines ainsi qu'une exploitation agricole située le long de la « Rue Am Arem », en face de la zone soumise à PAP NQ V6b. Une autre exploitation agricole est également actuellement implantée sur la zone d'étude. L'Administration communale de Vichten se situe à moins de 250m de la zone V6a.

➤ Identité et programmation urbaine de l'îlot

La zone sera destinée à la construction d'habitations unifamiliales de type isolé, jumelé ou en bande.

➤ Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public

Cessions de surfaces de l'ordre de 10%.

➤ Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Cheminement piéton en fond de parcelles privées depuis la « Route d'Useldange » avec le nouveau quartier devant être aménagé au sud (PAP NQ V6b) ;
- Le cas échéant, surfaces nécessaires à la réalisation des infrastructures techniques (bassin de rétention notamment).

➤ Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers

Les jonctions fonctionnelles se réalisent avec le centre de Vichten et les quartiers limitrophes, directement par le CR 305 « Route d'Useldange ».

Les cheminements piétons prévus au sein du quartier permettront d'accéder aux quartiers voisins et notamment le futur lotissement situé au sud (V6b).

➤ **Interfaces entre îlots et quartiers**

Il est nécessaire de prévoir un gabarit et une volumétrie plus ou moins similaires aux habitations avoisinantes et notamment par rapport à celles déjà implantées de part et d'autre de la « Route d'Useldange ».

➤ **Répartition sommaire des densités**

15 log./ha brut, (max. 5 unités de logements).

➤ **Typologie et mixité des constructions**

Le schéma directeur prévoit des maisons unifamiliales jumelées et en bande.

➤ **Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées**

- L'accès aux habitations se fera en partie directement depuis la voirie existante « Route d'Useldange ». 3 habitations sont prévues perpendiculairement à la voirie avec cependant un accès direct au carports depuis la « Route d'Useldange » ;
- Les volumes seront implantés de manière à respecter au maximum la topographie de la zone pour éviter les remblais/déblais trop importants ;
- Maintien si possible de la végétation existante sous forme d'arbres isolés au sud de la zone

➤ **Éléments identitaires bâtis et éléments identitaires naturels à sauvegarder / à mettre en évidence**

Sans objet.

CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

➤ **Connexions**

La zone de projet est accessible directement depuis la « Route d'Useldange ». Un cheminement piétons permettra de rejoindre les lotissements voisins.

➤ **Hierarchie du réseau de voirie**

Les habitations seront desservies directement depuis la « Route d'Useldange ». 3 maisons unifamiliales projetées disposées perpendiculairement à la voirie existante seront quant à elles accessibles à pied. Pour ces dernières habitations, un ensemble de carport sera disposé parallèlement à la voirie.

➤ **Concept de stationnement**

4 emplacements privés sont à prévoir par unité de logement. Au moins deux emplacements devront être prévus à l'intérieur du volume principal ou sous forme de garage, les stationnements en enfilade à l'intérieur du volume principale ou du garage étant proscrits. Les autres emplacements pourront ou non être intégrés au volume principal et/ou être construit sous la forme de carports et/ou garages. Le concept de stationnement est à détailler lors de l'élaboration du PAP. Des zones de stationnement public sont à prévoir au niveau de l'espace rue.

➤ **Accès au transport collectif**

Les deux arrêts les plus proches se situent chacun à environ 350m de la zone de projet au niveau de la « Rue Principale ». Ces arrêts « *Vichten Gemeng* » et « *Vichten Schoul* » sont desservis par la ligne 295 Luxembourg-Mersch-Mertzig, la ligne 518 Diekirch-Ettelbruck-Vichten-Redange, la ligne 519 Mertzig-Vichten, la ligne 584 Michelbouch-Redange, et les lignes 805 et 819 Martelange-Colmar/Usines.

➤ **Infrastructures techniques majeures**

Les infrastructures techniques nécessaires à la viabilisation de la zone pourront être raccordées aux infrastructures disponibles au niveau de la « Route d'Useldange ».

CONCEPT PAYSAGER ET ECOLOGIQUE

➤ **Contexte naturel**

La zone d'étude est actuellement occupée par un champ, marquée dans sa partie sud par un alignement d'arbres. Cette zone constitue un habitat pour les chauves-souris ainsi que pour l'avifaune.

➤ **Intégration au paysage / délimitation de la zone verte**

Respecter la topographie en évitant des déblais et remblais trop importants.

➤ **Biotopes à préserver**

Un alignement d'arbres relevant de l'article 17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 est à préserver.

La zone constitue par ailleurs un habitat d'espèce article 17/21 pour les chauves-souris et l'avifaune. Une étude environnementale détaillée sera à réaliser avant tout aménagement de la zone. Le cas échéant, cette étude détaillée permettra de définir les mesures compensatoires à mettre en place afin de compenser la perte des surfaces utilisées par ces espèces.

CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

Les aspects suivants devront être réglés préalablement à la démarche de planification :

- Maîtrise du foncier ;
- Accord de principe de la part de l'Administration des Ponts et chaussées - le cas échéant ;
- Accord du Centre National de Recherche en Archéologie ;
- Accord de l'Administration de la Gestion de l'Eau ;
- Définir les mesures compensatoires, - le cas échéant.

CRITERES DE DURABILITE

- Limitation des surfaces de scellement au strict nécessaire et mise en place le cas échéant de mesures de rétention permettant de compenser l'imperméabilisation de surface ;
- Implantation des constructions respectant la topographie et bénéficiant d'une bonne exposition ;
- Utilisation d'essences indigènes pour la réalisation des mesures d'intégration paysagère.